

臺北市中正區福和段一小段 10-1 地號等

26 筆土地都市更新事業計畫案環境影響差異分析

程序審查意見及回覆說明

(中華民國 105 年 6 月 2 日北市環秘(一)字第 10533300400 號)

審查意見	回覆說明
1.旨揭報告封面名稱請修正為「...影響差異分析報告(初稿)」。	遵照辦理，已修正。
2.第 4-1 頁，第四章 4.1 節審查歷程略以：「... 請參見附錄一」，請修正為「...請參見附錄二」。	遵照辦理，已修正。請參見 p.4-1。
3.第 6-31 頁，第六章表 6-30 獎勵車位、法定車位管理計畫表(本次變更)，內容略以：「使用須知詳附錄一」，請修正為「使用須知詳附錄五」，另，「資料來源...並參考表 5-8 基地周邊 500M 路外停車場收費標準規劃設計」，請修正為「資料來源:... 並參考表 6-31 基地周邊 500 公尺路外停車場調查」。	遵照辦理，已修正。請參見 p.6-32。

臺北市中正區福和段一小段 10-1 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案環境影響差異分析

書面審查意見暨答覆說明

吳委員水威

審查意見	答覆說明
1. 本案原環說之綠建築標章為何級?而本案變更又為何級?	本案原環說之綠建築標章為黃金級，本次環差仍維持黃金級，未變更。
2. 本次變更引進人口數由原環說 435 人變更為 492 人，而其衍生停車需求之估計為何?應於本文中說明。	<p>1.遵照辦理。衍生停車需求請參見附件三，後續將於本文中 6.6.2 節補充說明。</p> <p>2.本案開發依據各引進用途空間，檢討個別之停車需求數量狀況。</p> <p>(1)在住宅用途部分，評估之汽機車停車需求數量係採一戶一車位檢討，住宅類別共衍生小汽車最大可能停車需求數為「68」席，機車最大可能停車需求數為「68」席；</p> <p>(2)一般事務所員工及訪客之最大衍生停車需求分別為為汽車「14」席、機車「23」席；</p> <p>(3)一般零售業店鋪員工及顧客之最大衍生停車需求為汽車「3」席，機車「4」席。</p> <p>(4)合計最大衍生停車需求汽車「85」席，機車「95」席。</p> <p>3.前述合計後之停車需求數量仍少於法定停車位數量，故本案開發後，內部停車需求檢討係以法定停車位為最高需求數量，其中汽車停車位為「151」席、機車停車位為「168」席。</p> <p>已於本文中說明，請參見報告書 6.6.2 節 PP.6-41~42。</p>
3. 圖 4-14 太陽能光電板位置示意圖(本次變更)，未於本文中說明，應補述之。	遵照辦理。已於報告本文 p.4-6 中補述之。
4. 是否有設置行動不便車位?車位數多少?設置於何層?是否鄰電梯間?	<p>本案於 99 年 8 月 11 日辦理都市更新事業計畫報核，因建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 6:停車場設置行動不便者機車汽車停車位之規定為 102 年 1 月 1 日公布實施，故本案不受技術規則第 167 條之 6 限制，本案無設置行動不便車位。</p> <p>第 1 次審查會後於地下 4 層設置 2 席行動不便車位，緊鄰電梯，位置詳附錄四 P.A4-5。</p>
5. 營運期間廢棄物貯存空間設置何處，而清運車輛及操作空間如何?	1.營運期間廢棄物貯存空間設置於地下一層，清運車輛位置位於廢棄物貯存空間旁邊車位，請參見圖 1-1，暫存區面積為 30.62 m ² 。

	<p>2. 垃圾清運量 141kg/日，體積 0.5m³/日（垃圾密度=0.3 ton/m³）。資源回收量 242kg/日，貯存需求約 1.0m³/日。廚餘 37kg/日，貯存需求約 0.1 m³/日。</p> <p>3. 檢討本案目前設計之垃圾暫存空間，扣除應留設之垃圾貯存空間，仍有足夠空間做為清運操作空間。</p> <p>已納入報告書，廢棄物貯存空間請參見報告書 P.6-8 圖 6-5。</p>
6. 監測計畫考量增加 PM _{2.5} 項目。	<p>遵照辦理。監測計畫增加 PM_{2.5} 項目，請參見表 2-1。</p> <p>已納入報告書，請參見報告書 P.7-3 表 7-1。</p>

劉委員小蘭

審查意見	答覆說明
<p>1. 本計畫位於捷運車站旁，週邊道路交通為 D-E 級，且此次變更調查週邊 500 公尺路外停車場供給大於需求(P.6-39)，停獎車位之必要性宜考慮。</p>	<p>1. 本案申請停獎之外部停車供需檢討內容，係以參照臺北市政府交通局停車管理處民國 104 年度臺北市汽機車停車供需調查(萬華、中正、大安、信義、南港、文山區)，在基地週邊 500 公尺半徑範圍內，包含路邊停車及對外開放之公民營路外停車場(但不包含建物附設停車場)停車供給總數為汽車 1,418 席，總停車需求數為 2,363 席，需供比為 1.666（大於 1 顯示供給不符需求），顯示基地周邊停車供給嚴重不足之情形。</p> <p>2. 以基地周邊 300 公尺半徑範圍衝擊圈檢討，平常日基地周邊影響範圍內(包含路邊停車及對外開放之公民營路外停車場，但不包含建物附設停車場)停車供給總數為汽車 756 席，總停車需求數為 1,144 席，需供比為 1.513（大於 1 顯示供給不符需求），顯示本基地周邊區域，確實有停車供給不足之情形。</p> <p>3. P.6-39 主要以檢視基地週邊一般停車場收費率水準，且其僅考量路外停車場供需狀況，並沒有將路邊停車供需檢討納入，故無法完整反映地區整體之停車供給不足現況情形。</p> <p>4. 本案於 99 年 8 月 11 日已辦理都市更新事業計畫報核，依 100 年 8 月 26 日台內營字第 1000164925 號公布「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」第三點第三項：「都市更新案其都市更新事業計畫於民國 101 年 12 月 31 日前已報核……，得 不受第一項各目之限制。」故本案依規定得申</p>

	<p>請停獎。</p> <p>5. 本案辦理都更程序歷次公聽會過程中，有許多居民提出意見，希望本案能提供公共停車位，供周邊社區居民停放使用，顯示本地區確有相當殷切之汽車停車供給需求。</p> <p>6. 本案歷經多年來與地主整合溝通，並承諾爭取停獎面積，終於與地主達成共識而成案，希望能充分考量地主意願。</p> <p>7. 本案獎勵已於臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 339 次委員會及「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 115 次會議」同意給予獎勵面積 630 平方公尺。</p> <p>8. 綜合以上所述，本案希望能爭取停車獎勵，以符合各方之需求。</p> <p>外部停車供需檢討內容請參見附錄五交評報告第二章。</p>
<p>2. 基地總衍生旅次是否有計算停獎之車輛？</p>	<p>1. 本案未來年開發後之衝擊評估內容，已將停獎車位個別衍生之進出交通量，納入基地開發衍生之衝擊評估分析內容分析檢討。</p> <p>2. 基地開發後晨峰小時進入旅次為 47 PCU/HR、離開旅次 91 PCU/HR，昏峰小時進入旅次 83 PCU/HR、離開旅次 76 PCU/HR；</p> <p>3. 本案共設置 42 席獎勵停車位，主要可提供給公眾停車使用，在設定為住宅類別狀態下，於晨峰時段進入停車場小汽車為 3 輛/hr、離開停車場為 17 輛/hr；昏峰時段進入停車場為 15 輛/hr、離開停車場為 5 輛/hr。</p> <p>3. 基地開發後合計共衍生晨峰小時進入旅次為 50 PCU/HR、離開旅次 108 PCU/HR，昏峰小時進入旅次 98 PCU/HR、離開旅次 81 PCU/HR。</p>
<p>3. 環境監測計畫請增加 PM_{2.5}。</p>	<p>遵照辦理。監測計畫增加 PM_{2.5} 項目，請參見表 2-1。</p> <p>已納入報告書，請參見報告書 P.7-3 表 7-1。</p>

龍委員世俊

審查意見	答覆說明
<p>1. 此差異分析包含停車位規劃，應該考量綠色交通規劃的新政府整體政策方向，預留充電管線及充電插座空間，增加設置電動汽車及機車車位，並放入環評承諾。</p>	<p>本案機車車位共 9 部設置充電插座空間(編號 126~134)，另於地下二層汽車車位共 4 席預留充電管線(編號 148~151)。位置詳請參閱附件一。</p> <p>預留充電管線及充電插座空間位置請參見報告書附錄四 PPA4-2~3。</p>
<p>2. 以目前資料可見當地細懸浮微粒(PM_{2.5})濃</p>	<p>本案因應措施如下：</p>

度已有超出標準現象，此開發案施工亦會增加空氣污染物質排放(含 PM_{2.5} 及 NO₂)，例如表 6-5 營運期間最大小時的 NO₂ 增量濃度頗高，NO₂ 亦為 PM_{2.5} 前趨物，請開發單位研擬提出空氣污染抵換方案。並且更積極主動的規劃及執行環境保護方案，例如，承諾施工時所有包商之施工及運輸車輛，皆應該符合最新一期車輛排放標準，定期查核所有車輛之保養紀錄，並且確實執行避免車輛怠速方案等等。

一、施工期間

依行政院環保署「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」做好相關減輕對策如後，以降低對空氣品質之影響：

- (一)設置工地告示牌。
- (二)設置定著地面之全阻隔式施工圍籬及防溢座。
- (三)使用具粉塵逸散性之工程材料、砂石、土方或廢棄物，且堆置於工地時採行下列有效抑制粉塵之防制設施：覆蓋防塵布或防塵網。
- (四)工地內之車行路徑採行下列有效抑制粉塵之防制設施：鋪設鋼板、混凝土、瀝青混凝土粗級配或其他同等功能之粒料鋪設混凝土。
- (五)工地內之裸露地表採行下列有效抑制粉塵之防制設施。
 1. 覆蓋防塵布或防塵網。
 2. 鋪設鋼板、混凝土、瀝青混凝土粗級配或其他同等功能之粒料。
 3. 地表壓實且配合灑水措施。
- (六)於工地運送具粉塵逸散性之工程材料、砂石、土方或廢棄物之車行出入口，設置洗車設施，且符合下列規定：
 1. 洗車設施四周設置防溢座或其他防制設施，防止洗車廢水溢出工地。
 2. 設置具有有效沉砂作用之沉砂池。
 3. 於車輛離開工地時，有效清洗車體及輪胎，其表面不得附著污泥。
- (七)於工地結構體施工架外緣，設置有效抑制粉塵之防塵網或防塵布。
- (八)工地內上層具粉塵逸散性之工程材料、砂石、土方或廢棄物輸送至地面或地下樓層，採行下列可抑制粉塵逸散之方式之一：
 1. 電梯孔道。
 2. 建築物內部管道。
 3. 密閉輸送管道。
 4. 人工搬運。
 5. 輸送管道出口，設置可抑制粉塵逸散之圍籬或灑水設施。
- (九)運送具粉塵逸散性之工程材料、砂石、土方或廢棄物，其進出營建工地之運送車輛機具，採行下列有效抑制粉塵之防制設施之一：
 1. 採用具備密閉車斗之運送機具。

	<p>2.使用防塵布或其他不透氣覆蓋物緊密覆蓋及防止載運物料掉落地面之防制設施。</p> <p>(十)施工機具採用低黑煙排放、低污染機具。</p> <p>(十一)依「空氣品質嚴重惡化緊急防制辦法」，如空氣品質不佳環保局要求停工時，將遵照要求辦理停工以改善空氣品質。</p> <p>(十二)承諾施工時所有包商之施工及運輸車輛，皆應該符合最新一期車輛排放標準，定期查核所有車輛之保養紀錄，並且確實執行避免車輛怠速。</p> <p>二、營運期間</p> <p>本案開發可能引起細懸浮微粒增加之行為為汽機車進入本基地，故提出因應對策如下：</p> <p>(一)本案於地面 1F 設置 10 席腳踏車位。</p> <p>(二)機車車位共 9 部設置充電插座空間(編號 126~134)，另於地下二層汽車車位共 4 席預留充電管線(編號 148~151)。</p> <p>(三)本案法定機車停車位 168 席，戶數 82 戶，多餘法定汽車停車位可轉為自行車位使用，可減少污染物的排放。</p> <p>(四)本案基地鄰近捷運台電大樓，且基地周邊現況設置有 15 個公車站牌與多條公車路線提供服務，大眾運輸相當便利，未來本案將提供周邊大眾運輸路線圖以導引民眾直接轉乘大眾運輸系統，提升大眾運輸系統之使用率。</p>
3. 施工及營運期間監測計畫應增加 PM _{2.5} 項目。	<p>已納入報告書，請參見報告書 PP.7-1~2。</p> <p>遵照辦理。監測計畫增加 PM_{2.5} 項目，請參見表 2-1。</p> <p>已納入報告書，請參見報告書 P.7-3 表 7-1。</p>
4. 地下室停車空間應有適當換氣系統，並確保 CO ₂ 濃度不超過室內濃度標準，並應放入環境保護對策，作為環評承諾。	<p>1.本案地下室共計 5 樓，主要係提供停車場、防空避難室、受電室、電信機房及雨、污水處理設備等，依建築技術規則設計施工篇第 139 條規定：停車場樓地板面積每 1 平方公尺每小時 25 立方公尺以上換氣量之機械通風設備，其通風量至少 237,500.00 m³/hr，應足夠應付於停車場排氣。</p> <p>2.換氣量：停車場面積×法定換氣量=9,500.00 m²×25m³/m²-hr= 237,500.00m³/hr</p> <p>3.本停車場總面積 9,500.00 平方公尺，計算結果得知本停車場排放濃度一氧化碳(CO)增量為 9.75ppm，與空氣品質相較之下均符合空氣品質標準之相關規定。</p> <p>4. 送、排風機平時依時程設定節能運轉，當一</p>

	<p>氧化碳偵測器測量值達 25 ppm 時(空氣品質標準小時平均值為 35 ppm)，則全速啟動送、排風機通風。</p> <p>停車場排氣檢討詳請參見附件五。</p> <p>已納入報告書，請參見報告書 6.3.2 節。</p>
--	--

歐陽委員嶠暉

審查意見	答覆說明
<p>1. 自來水用水量不明，而污水量增加 17CMD，則原自來水使用量雨水替代率變化不明。</p>	<p>1. 自來水量估算:</p> <p>(1) 原核准 住宅 V1 = 68 戶 × 5 人/戶 × 250 L/人 ÷ 1,000L/m³ = 85 m³，店舖 V2 = 127.06 m² × 0.6 × 0.16 × 100 L/人 ÷ 1,000 L/ m³ = 1.22 m³，辦公室 V3=1,572.7m² × 0.6 × 0.2 × 100 L/人 ÷ 1,000 L/ m³ = 18.87 m³ 合計:105.09 m³/日</p> <p>(2) 本次變更 住宅 V1 = 68 戶 × 6 人/戶 × 250 L/人 ÷ 1,000L/m³ = 102 m³，店舖 V2 = 122.36 m² × 0.6 × 0.16 × 100 L/人 ÷ 1,000 L/ m³ = 1.18 m³，辦公室 V3=1,837.05m² × 0.6 × 0.2 × 100 L/人 ÷ 1,000 L/ m³ = 22.04 m³ 合計:125.22 m³/日(本次變更增加 20.13 m³/日)</p> <p>2. 本案雨水回收後使用用途有：景觀澆灌、氣溫超過 35°C 時道路灑水降溫及 1F~2F 公共廁所沖廁使用。</p> <p>3. 景觀澆灌用水： 389.38m² × 0.002m³/(m² × day) = 0.8m³/日 1F~2F 及地下室公共廁所沖廁使用： (20 × 8 + 120 × 6) ÷ 8 × 0.4 = 44 人 44 人 × 0.15 m³/day-人 = 6.6 CMD 合計：7.4m³/日</p> <p>4. 自來水替代率： 雨水使用量/ 用水量 = 7.4/125.22 = 5.9 % ≥ 4% 已納入報告書，詳 PP.6-1~2。</p>
<p>2. 本次變更總樓地板面積增加 402m²，引進人口增加 57 人，其增加垃圾量及貯放不明。</p>	<p>1. 原核准垃圾量</p> <p>(1) 本案預估引進人數約 435 人 (2) 每日垃圾產生量 = 0.744 kg/人 × 435 人 = 324 kg。 (3) 每日垃圾清運量 = 0.305 kg/人 × 435 人 = 133 kg。 (4) 每日資源垃圾回收量 = 324 kg × 49.34% = 160 kg。 (5) 每日廚餘回收量 = 324 kg × 9.22% = 30 kg。</p>

	<p>2. 本次變更</p> <p>(1) 本案預估引進人數約 492 人(+57 人)</p> <p>(2) 每日垃圾產生量=0.744 kg/人×492 人=366 kg(+42kg)。</p> <p>(3) 每日垃圾清運量=0.305 kg/人×492 人=150 kg(+17kg)。</p> <p>(4) 每日資源垃圾回收量=366 kg×49.34% = 181 kg(+21kg)。</p> <p>(5) 每日廚餘回收量 =366 kg × 9.22% = 34 kg(+4kg)。</p> <p>3. 營運期間垃圾貯存空間設置於地下一層，清運車輛位置位於垃圾貯存空間旁邊車位，請參見本次答覆說明圖 1-1，暫存區面積為 30.62 m²。</p> <p>已納入報告書，廢棄物貯存空間請參見報告書 P.6-8 圖 6-5。</p>
<p>3. 計算機車位 189 位應為同時可提供為自行車停車位共用。</p>	<p>1. 實設機車停車位 189 席(法定 168 席+停獎 21 席)，本案法定機車停車位 168 席，戶數 82 戶，多餘法定汽車停車位可轉為自行車位使用，可減少污染物的排放。</p> <p>2. 本案於地面 1F 設置 10 席自行車位。</p>

新工處

審查意見	答覆說明
<p>1. 請開發業者注意本大樓開挖構築地下結構物時，應避免其擋土設施及其構造物侵入周邊計畫道路範圍情況。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>2. 本大樓因緊鄰辛亥車行地下道快速道路及水源快速道路師大路臣道附近，建議開發業者應設置隔音設備。</p>	<p>遵照辦理。</p>

臺北市政府大地處

審查意見	答覆說明
<p>3. 經查本案開發基地（本市中正區福和段一小段 10-1、10-8、10-9、13-1、14、15、16-2、153、153-5、153-6、155、156、156-6、157、158、158-1、159、160、161、162、163、164、164-1、164-2、164-3 及 164-4 地號等 26 筆土地）非屬依「水土保持法」核定公告之山坡地範圍，毋需依同法第 12 條規定擬具水土保持計畫送審。</p>	<p>謝謝指導。</p>
<p>4. 本案環境影響說明書部分，本處無意見。</p>	<p>謝謝指導。</p>

臺北市政府公園處

審查意見	答覆說明
本次都市更新範圍，並無都市計畫劃設之公園、綠地、廣場或兒童遊樂場用地。	謝謝指導。

臺北市政府公共運輸處

審查意見	答覆說明
查本案未影響公車營運，爰本處原則無意見。	謝謝指導。

臺北市政府水利工程處

審查意見	答覆說明
業經審查本處無意見。	謝謝指導。

臺北市政府交通局

審查意見	答覆說明
1. 報告書第 4-9 頁：羅斯福路 3 段 140 巷部分，仍建議將停車場南側出入口併同退縮補足 6 公尺使道路線形一致較佳；惟倘都審階段已述明該道路僅需退縮羅斯福路 3 段至停車場出入口之路段，建請於附件補充會議紀錄並於報告書內述明。	<p>1. 本案依「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點(84.06.16 版)」第七條：基地應臨接八公尺以上計畫道路（臨基地部分可供汽車通行之實際寬度應在六公尺以上），停車空間於地面層出入口並應設置汽車專用道，連接八公尺以上計畫道路之規定辦理。</p> <p>2. 本案基地內羅斯福路三段 104 巷現有巷道，因配合都審委員會決議：羅斯福路三段 104 巷不辦理廢巷，並供大眾車輛及行人通行(可由羅斯福路三段 128 巷 4 弄 6M 計畫道路連接至羅斯福路三段 40M 計畫道路)，將 104 巷原 4 公尺現有巷道重新規劃為 5.5M(本案基地內)+2M(鄰地部分)=7.5M 寬道路，足以符合附近居民車輛及人行通行之需求。</p> <p>3. 相關原核准都審報告書之內頁函文，請參見交通影響評估報告內容附錄七說明。</p> <p>4. 本案都審於 104 年 3 月 26 日以府都設字第 10431598800 號函核定在案，詳附件五。</p> <p>本案都審於 104 年 3 月 26 日以府都設字第 10431598800 號函核定在案，詳附錄九。</p>
2. 報告書第 6-22 頁：訪查鄰近一般零售業據以推算衍生需求，其前後案例不一部分應為誤植，建請釐清修正。	謝謝指導。遵照辦理，因應都審交評審議之修正要求，本案已調整報告書內引用之案例數據內容，並修正與都審交評分析說明內容一致。未來將統一修正為一般零售業店鋪(賺一圓)。

	請參見報告書 P.6-24。
3. 報告書第 6-28 頁：本案車道容量計算部分略有錯誤(如師大路)，案因建議採以速率推估服務水準爰影響不大，惟後續仍建議予以修正。	謝謝指導，車道容量計算部分(如師大路)已修正，請參見附件三表 3-5。 請參見報告書 P.6-29。
4. 報告書第 6-31 頁：本案已提供獎停車位之停車場營運管理計畫，收費部分建議應參考周邊公私有停車場費率訂定之；並應申請營業登記證。	遵照辦理，本案已修正停車場營運管理計畫收費標準內容，實際停車費率將於申請營業登記證時，再參酌申請時之公有停車場費率標準進行訂定，請參見附件三表 3-6。 請參見報告書 P.6-32。
5. 報告書第 6-33 頁：地面層停車場人行動線示意圖內，各告示牌面設置位置因黑白印刷辨讀不易，建請於報告書內改用網底或其他色彩區隔；另依本案停車場進出動線規劃，其主要動線係由羅斯福路 3 段進出羅斯福路 3 段 140 巷，而非基地南側道路，故應於羅斯福路 3 段側依規定申請增設獎停之停車場指引標誌為佳。	1. 本案後續報告書第 6-33 頁地面層停車場人行動線示意圖將彩色影印。 2. 本案已於羅斯福路三段道路入口處，再補增設一處獎停告示牌及相關導引指標設施，請參見附件三圖 3-3。 請參見報告書 P.6-34。
6. 前開環境影響差異分析報告書內各建議調整處，均請於附錄五、變更後交通影響評估報告書內併同修正。	遵照辦理。未來將於環境影響差異分析報告書附錄五變更後交通影響評估報告書內併同修正。

臺北市政府交通管制工程處規劃科

審查意見	答覆說明
本處無意見。	謝謝指導。

臺北市停管處(企劃科)

審查意見	答覆說明
本處無其他意見。	謝謝指導。

臺北市政府工務局

審查意見	答覆說明
本局無意見。	謝謝指導。

臺北市政府消防局

審查意見	答覆說明
1. 本案如涉及建照執照、變更設計及使用執照申請，應依規定委由消防專技人員設計規劃消防安全設備，並向本局申請消防安全設備	遵照辦理。

圖說審查及竣工查驗事宜。	
2. 有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。	謝謝指導。

臺北市政府捷運局

審查意見	答覆說明
本局無意見。	謝謝指導。

臺北市政府產發局

審查意見	答覆說明
無意見。	謝謝指導。

臺北市政府都市發展局

審查意見	答覆說明
1. 旨揭案前於 104 年 3 月 26 日以府都設字第 10431598800 號函核定在案。	謝謝指導。
2. 本次辦理環境影響差異分析內容，俟環評通過後，始得辦理都審核定程序。	遵照辦理。
3. 餘請依貴管權責逕處。	謝謝指導。

臺北市政府都市更新處

審查意見	答覆說明
1. 本更新案係由冠德建設股份有限公司擔任實施者，於 103 年 2 月 26 日擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫向本府申請報核，103 年 10 月 25 日至 103 年 11 月 23 日止公開展覽 30 天，103 年 11 月 18 日舉辦公辦公聽會，104 年 4 月 2 日召開都市更新及爭議處理審議會幹事（以下簡稱幹事會）及權利變換計畫審查小組（以下簡稱權變小組）會議審查，104 年 8 月 11 日函請幹事及權變小組複審，105 年 3 月 10 日召開聽證，105 年 4 月 11 日召開都市更新及爭議處理審議會第 235 次審議會，尚未公告核定實施，先予敘明。	謝謝指導。
2. 本案都市更新變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案請實施者配合本市環境影響評估審議結果修正，並製作變更內容對照表，供後續審查參考。	遵照辦理。

臺北市建築管理工程處

審查意見	答覆說明
本案 p.4-23 營建剩餘資源載運車容量，建議採行每車 12 立方公尺計算，餘無意見。	謝謝指導。考慮鬆方與實方差異，鬆方約為實方 1.2 倍，本案保守估計實方每車以 10 立方公尺計算，即鬆方每車以 12 立方公尺計算。

臺北市環保局技術室

審查意見	答覆說明
無意見。	謝謝指導。

臺北市政府環境保護局第一科

審查意見	答覆說明
無意見。	謝謝指導。

臺北市政府環境保護局第二科

審查意見	答覆說明
1. 請於營建工地施工前檢具逕流廢水污染削減計畫，報本局審查。	遵照辦理。
2. 為減輕降雨逕流污染，請開發單位於規劃設計階段即將降雨逕流污染控制設施納入考量，收集處理開發區域 15 毫米初期降雨逕流量；相關技術可參考行政院環境保護署「降雨逕流非點源污染最佳管理技術(BMPs)指引」。(指引電子檔請逕自環保署網站首頁\環保業務\水(含飲用水)\其它相關檔案下載\降雨逕流非點源污染最佳管理技術(BMPs)指引下載)	謝謝指導，已補充降雨逕流非點源污染最佳管理技術(BMPs)， $V_{BMP1}(287.5m^3)+V_{BMP2} \geq V_d(36.39m^3)$ ，詳請參閱附件四。 已納入報告書，請參見報告書 6.10 節。
3. 依據本案污水將納入本市污水下水道系統，未來納入公共污水下水道後，請檢具證明文件過局憑辦，並免依水污染防治法管制。	遵照辦理。

臺北市政府環境保護局第三科

審查意見	答覆說明
無意見。	謝謝指導。

臺北市政府環境保護局第四科

審查意見	答覆說明
無意見。	謝謝指導。

臺北市政府環境保護局第五科

審查意見	答覆說明
無意見。	謝謝指導。

臺北市政府環境保護局稽查大隊

審查意見	答覆說明
惠請開發單位落實各項污染防制措施，避免衍生公害污染。	遵照辦理。

臺北市中正區福和段一小段 10-1 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案環境影響差異分析報告

環境影響評估委員會 168 次會議紀錄審查意見暨答覆說明

決議

審查意見	答覆說明
1. 本案環境影響差異分析報告審核修正通過。	-
2. 請開發單位依委員及機關所提意見補充修正，經委員確認，納入定稿，送本局核備。	遵照辦理。
3. 本案環境影響差異分析報告定稿核備後，變更部分始得施工。	遵照辦理。

龍委員世俊

審查意見	答覆說明
施工車輛(含包商)皆應加裝濾煙器。	遵照辦理。施工車輛(含包商)將符合最新一期(五期)環保標準或加裝濾煙器，請參見 P.7-2。

邱委員祈榮

審查意見	答覆說明
太陽能光電板發電量為多少?估營建階段用電需求多少比例?	<p>1.用電量估算:</p> <p>(1)本案規劃住宅 68 戶、一般零售業 2 戶及一般事務所 12 戶。用電量評估分別為：住宅 68 戶×12KW/戶=816KW、一般零售業 2 戶×20KW/戶=40KW 及一般事務所 12 戶×15KW/戶=180KW。合計=1,036KW，以上採台電錶燈直接供電。</p> <p>(2)本案社區公設採台電用電契約容量供電。用電設備計有照明負載、插座負載及動力負載等，共計約為 400KW。評估經常性用電需求，暫定台電用電契約容量=150KW。</p> <p>2.本案於屋突屋頂層規劃設置太陽能光電設備約 5kwp(詳圖 4-14)及太陽能景觀燈(附錄四 P.A4-7)，其電力供應同步併入社區公設台電供電系統。其太陽能光電設備約為經常性供電容量之 3.3%。</p> <p>請參見 PP.4-6~7。</p>

吳委員水威

審查意見	答覆說明
<p>1. 變更後，鄰近路段及路口之服務水準(LOS)為E級，如何因應？</p>	<p>1. 有關本案基地週邊道路路段與路口服務水準情形，在開發目標年本基地未開發情境下，服務水準已達E級狀況之處理，本案基地未來將強化居民與進出民眾之大眾運輸工具使用情形，藉此降低本案開發可能衍生之交通衝擊影響狀況，有關鼓勵使用大眾運輸之相關說明內容，並補充於 P.6-43 及本案交通影響評估報告書第六章 6.5 節交通改善措施內如說明(詳附錄五 P.A5-48)。</p> <p>2. 本基地內將提供鄰近公車站位置圖及路線資料(本基地周邊現況設置有 15 個公車站牌與多條公車路線提供服務，另本案鄰近捷運新店線台電大樓站)，以方便住戶獲取大眾運輸使用資訊；並依實際變動，再更新基地內設置之基地鄰近公車站位置圖及路線資料內容。另為減少住戶使用私人運具情形，可藉由管委會提供優良計程車業者之叫車資訊，以提升住戶叫車之使用頻率，減少私人運具使用。(詳 P.6-43)。</p>
<p>2. 行人風場於基地旁巷口 人行穿越中間可增加測點並分析之。</p>	<p>1. 行人風場已於基地旁巷口人行穿越線中間增加測點並分析之，請參見 6.7 節及附錄七。</p> <p>2. 大樓興建前，基地周圍行人穿越步道之東南側(測點 66、70、71、72、73)、西南側(測點 89、91)與西北側(測點 77、79、80、87、88、89)原已受周邊建築影響風已偏大，其環境風場舒適度較差，行人舒適度等級為短時間站坐標準；大樓興建後，基地東南側(測點 65)本大樓興建後與東側建築物產生縮流效應影響，會產生較高的風速，因此行人舒適度等級為短時間站坐的標準；基地外其餘測點皆符合長時間站坐標準。</p> <p>3. 在東北季風盛行季節中，當氣象局發布北區陸上強風特報時，將請管理人員於測點 65、66、77 主動提醒行人必須小心通行並降低與縮短停留時間。另當舉辦戶外活動時，建議不宜於基地東西側進行，以降低活動使用之帳篷、旗子、布條等相關設施因強風造成損壞，同時亦避免不慎傷到通行的民眾。</p>
<p>3. 4.5.7 節所提本次變更因排水需求，需求如何?有何影響?應說明之。</p>	<p>1. 配合建築技術規則第 4 條之 3 規定:需於基地內設置滯洪設施，包括滲透側溝等(詳 P.4-24 圖 4-16)，因本案地下室開挖範圍與自設排水溝位置重疊，故一樓樓板面須配合排水溝排</p>

	<p>水高程採結構降板設計，致使 B1F 樓層淨高不足，故將 B1F 樓層變更加高，由原 3.65M 調整為 4.32M，提高 0.67M。</p> <p>2. 本案基地現況高程為臨羅斯福路三段地表高程 EL+9.48~EL+9.59，逐步下降至羅斯福路三段 128 巷 4 弄地表高程 EL+9.16~EL+8.71，基地前後端高程差約 45~75 公分(詳 P.4-24 圖 4-16)，因地面需設置排水溝，並遷就配合地面高程斜度，故一樓樓板面所需降板深度加大。</p> <p>3. 地下一層配合排水溝結構降板示意圖詳 P.4-25 圖 4-17。</p> <p>4. 本次變更因排水需求，地下一層高度增加 0.67M，土方量增加 1,395m³。經評估尖峰小時車輛數未變更，相對影響輕微有限。</p>
4. 本案於 99 年 8 月 11 日辦理都市更新事業計畫報核，但仍建議設置行動不便者停車位。	遵照辦理。已配合設置行動不便者停車位，詳 P.4-16 及附錄四 P.A4-5。

歐陽委員嶠暉

審查意見	答覆說明
1. 如在地下室設公共廁所，則在地下應設置污水坑，以及其抽入污水下水道之陰井，應設跌落防臭措施。	遵照辦理。將於筏基設置污水坑收容地下室公共廁所及垃圾暫存區所產生之污水，並設置自設消能陰井(詳 P.6-2)。
2. 每人每日沖廁用水量，應依建築技術規則之規定一致性。	謝謝指導。每人每日沖廁用水量已依建築技術規則統一採用 150 公升(詳 P.6-2)。

劉委員益昌

審查意見	答覆說明
本案鄰近過往已知遺址古亭町附近，建議增加施工中文化資產(遺址類)監看，並請附監看計畫。	遵照辦理。地下室開挖期間增加文化資產(遺址類)監看，請參見 PP.7-2~3。遺址監看計畫請參見附錄八。

詹委員長權

審查意見	答覆說明
應提整棟大樓的用電需求，並提綠電發電規劃。	<p>1. 用電量估算:</p> <p>(1) 本案規劃住宅 68 戶、一般零售業 2 戶及一般事務所 12 戶。用電量評估分別為：住宅 68 戶×12KW/戶=816KW、一般零售業 2 戶×20KW/戶=40KW 及一般事務所 12 戶×15KW/戶=180KW。合計=1,036KW，以上採台電錶燈直接供電。</p>

	<p>(2)本案社區公設採台電用電契約容量供電。用電設備計有照明負載、插座負載及動力負載等，共計約為 400KW。評估經常性用電需求，暫定台電用電契約容量=150KW。</p> <p>2.本案於屋突屋頂層規劃設置太陽能光電設備約 5kwp(詳圖 4-14)及太陽能景觀燈(附錄四 P.A4-7)，其電力供應同步併入社區公設台電供電系統。其太陽能光電設備約為經常性供電容量之 3.3%。</p> <p>請參見 PP.4-6~7。</p>
--	---

林委員文印

審查意見	答覆說明
施工機具應設有濾煙器。	遵照辦理。施工機具將設有濾煙器，請參見 P.7-2。

臺北市政府交通局

審查意見	答覆說明
開發單位所提「書面審查意見暨答覆說明」文件((105年7月4日公開於環保局網站版本)，檢視後原則無意見。建請將該文件內所提各修正處納入定稿本所附交通影響評估內容。	遵照辦理。已將修正意見納入交評報告，詳附錄五。

停管處

審查意見	答覆說明
無意見。	謝謝指導。

臺北市工務局衛生下水道工程處

審查意見	答覆說明
1. 本案於 105 年 5 月 30 日管線遷移會勘基地內本處分管及用戶管須遷移，請評估預留可遷移之施工空間。	<p>(1)臨羅斯福路三段 128 巷左側鄰房用戶管線接至 R20ϕ污水管，再向南納入#0651 污水陰井，本案開挖範圍因離地界線最小距離約 35~60 公分，新設污水管 R20ϕ 將與本案地下室連續壁共構施築，並依規定洩水坡度連接至#0651 污水陰井。</p> <p>(2)插入點#0651 將遷移至本基地轉角處，再順著地下室開挖範圍外設置污水管連接至基地外#0650 污水陰井，詳附錄四 PP.A4-8~9。</p>

2. P.6-3 頁臺北市衛生工程處請修正為臺北市政府工務局衛生下水道工程處。	遵照辦理。已修正，詳 P.6-3。
3. P6-6 及 6-7 頁廢棄物量之估算應非依污水量推估請修正。	已修正。廢棄物量之估算依引進人口及台北市 104 年垃圾統計資料估算，詳 P.6-7。
4. B1F 垃圾暫存區所產生污水之污水量、水質及如何收集排放至公共污水下水道請補充說明。	<p>1. 地下室垃圾暫存區污水量</p> <p>(1) 本案 B1F 垃圾暫存區 FU 值為 3，本建案總 FU 值約為 3,180，依 FU 值計算本案污水坑之最大日排入污水量約為：$(3/3,180) \times 107.7 = 0.10 \text{ CMD}$。</p> <p>(2) 垃圾暫存區污水量 0.10 CMD 與每日污水量 107.7 CMD 相距甚遠，故應不致影響本案納管水質，推估仍可符合臺北市污水下水道可容納排入之下水水質標準。(詳 P.6-2)</p> <p>2. 地下室垃圾暫存空間污水水質</p> <p>(1) 本案營運期間主要為商業及集合住宅用途，垃圾主要為一般垃圾、廚餘及紙類等資源回收等，不會產生污水；廚餘部分，本案將設置密閉式之冷藏設備，以低溫冷藏方式處理暫置廚餘，防止異味及滲出水產生。</p> <p>(2) 本案地下室垃圾暫存空間之地面，將採清潔人員以抹布擦拭地面之方式清潔，故主要污水來源為抹布清洗後產生之污水，產生之污水將連同大樓之污水納入污水下水道，並符合臺北市污水下水道可容納排入之下水水質標準。</p> <p>(3) 考量一般廚餘空間抹布擦拭地面之污水水質，近似於餐廳，經參考內政部營建署「建築物污水處理設施設計技術規範」，餐廳類別 BOD 濃度為 400 mg/L，小於臺北市污水下水道可容納排入之下水水質標準 600 mg/L。</p> <p>3. 垃圾暫存區產生之污水將排入污水坑，再以壓力方式排至自設消能陰井後，排放至公共污水下水道(詳 P.6-3)。</p>
5. 雨水回收使用於沖洗廁所，所產生之污水量請補充說明，並請增設流量計以利日後污水下水道使用費之徵收。	<p>1. 本案雨水回收 1F~2F 及地下室公共廁所沖廁使用：</p> <p>$(20 \times 8 + 120 \times 6) \div 8 \times 0.4 = 44 \text{ 人}$ $44 \text{ 人} \times 0.15 \text{ m}^3/\text{day} \cdot \text{人} = 6.6 \text{ CMD}$</p> <p>2. 於雨水回收水箱揚水段(供沖廁使用)設置流量計，以計算污水下水道使用費依據。 請參見 P.6-3。</p>

臺北市政府消防局

審查意見	答覆說明
有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。。	謝謝指導。

臺北市政府都市更新處

審查意見	答覆說明
1.本更新案係由冠德建設股份有限公司擔任實施者，於103年2月26日擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫向本府申請報核，103年10月25日至103年11月23日止公開展覽30天，103年11月18日舉辦公辦公聽會，104年4月2日召開都市更新及爭議處理審議會幹事（以下簡稱幹事會）及權利變換計畫審查小組（以下簡稱權變小組）會議審查，104年8月11日函請幹事及權變小組複審，105年3月10日召開聽證，105年4月11日召開都市更新及爭議處理審議會第235次審議會，尚未公告核定實施，先予敘明。	謝謝指導。
2.經查本都市更新案建築容積獎勵部分，經審議會決議同意給予更新容積獎勵合計2,636.97 m ² (23.56%)、臺北好好看系列二騰空綠美化獎勵容積合計478.23 m ² (4.27%)、增設公用停車空間獎勵合計630.00 m ² (5.63%)，總計申請容獎額度為3,745.20 m ² (33.47%)，僅供作為本案對環境之街擊影響之審議參考。	謝謝指導。
3.本案都市更新變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案請實施者配合本市環境影響評估審議結果修正，並製作變更內容對照表，供後續審查參考。	遵照辦理。